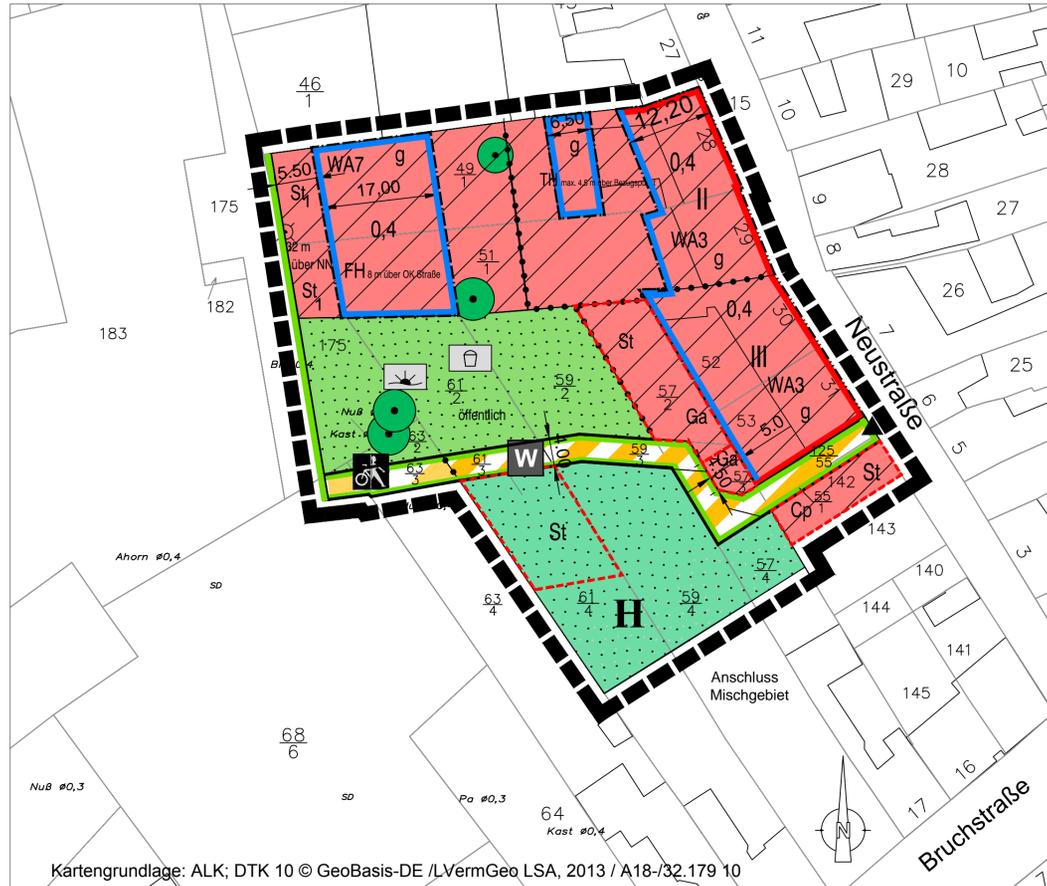


Bebauungsplan Nr. 11/91 "Uppstall"

3. Änderung



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Grundflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - Firsthöhe über einem Bezugspunkt
 - maximale Traufhöhe über einem Bezugspunkt
 - Bezugspunkt 32 m über NN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)
 - Geschlossene Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fuß- und Radweg
 - Wohnweg / Befahrbar für Anlieger (der angrenzenden Grundstücke und Fuß- und Radweg öffentlich) (6 BauGB)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
 - Private Grünflächen - Hausgärten
 - Öffentliche Grünflächen - Freizeit und Erholung
 - Spielfeld
 - Erhaltung: Bäume
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen u. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 8 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports
 - Stellplätze
 - Garagen
 - Carport
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 5 BauNVO)
- Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports
 - Stellplätze
 - Garagen
 - Carport
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 5 BauNVO)

Kartengrundlage: ALK; DTK 10 © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2013 / A18-/32.179 10

Verfahrensvermerke

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 233 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) in der derzeit gültigen Fassung und der §§ 8 und 45 Abs. 2 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA 2014 S. 288) hat der Stadtrat der Hansestadt Stendal die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 "Uppstall", bestehend aus Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung als Satzung beschlossen.

Aufstellungsbeschluss
Der Haupt- und Personalausschuss der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 30.09.2013 beschlossen, das Aufstellungsverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 "Uppstall" im förmlich festgelegten Sanierungsatzungsgebiet Altstadt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) einzuleiten. Der Oberbürgermeister wurde beauftragt, das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Stendal am 13.11.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Stendal, den Siegel Klaus Schmotz Oberbürgermeister

Planunterlagen
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stendal, den Siegel Klaus Schmotz Oberbürgermeister

Planverfasser
Die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11/91 „Uppstall“ wurde ausgearbeitet von:
Hansestadt Stendal - Planungsamt

Stendal, den Axel Achilles Amtsleiter Martin Prinz Planverfasser

Öffentliche Auslegung / Beteiligung der Behörden
Der Haupt- und Personalausschuss der Hansestadt Stendal hat in seiner Sitzung am 30.09.2013 der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 "Uppstall" nebst Entwurf der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Das Verfahren wurde nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 3 und 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung nicht durchgeführt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.11.2013 im Amtsblatt Nr. 25 für den Landkreis Stendal ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans nebst Entwurf der Begründung hat vom 21.11.2013 bis einschließlich 03.01.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TOB) sind mit Schreiben vom 12.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stendal, den Siegel Klaus Schmotz Oberbürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Stadtrat der Hansestadt Stendal hat nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.10.2014 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 "Uppstall" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB beschlossen.

Stendal, den Siegel Klaus Schmotz Oberbürgermeister

Ausfertigung
Die Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 "Uppstall" bestehend aus der Planzeichnung und textlichen Festsetzungen in der Fassung vom August 2014 wird hiermit am ausgefertigt.

Stendal, den Siegel Klaus Schmotz Oberbürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11/91 "Uppstall" sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan nebst der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für den Landkreis Stendal ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am rechtswirksam in Kraft getreten.

Stendal, den Siegel Klaus Schmotz Oberbürgermeister

Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans 1. ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB in Verbindung mit § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplans, 2. eine, unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB, beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und 3. sind Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB

schriftlich gegenüber der Hansestadt Stendal unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts gemäß § 215 Abs. 1 BauGB nicht geltend / geltend gemacht worden.

Stendal, den Siegel Klaus Schmotz Oberbürgermeister

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) in der derzeit gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29, S. 1548 vom 20.06.2013) in der derzeit gültigen Fassung.

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510) in der derzeit gültigen Fassung.

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 341) in der derzeit gültigen Fassung.

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA 2014, S. 288), in der derzeit gültigen Fassung.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 1 (3) BauNVO)

a) Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA7 zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (Abs. 3) BauNVO sind nicht zulässig.

b) Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der von Baulinien und Baugrenzen überbaubaren Grundstücksfläche und den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Ausnahmen können in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Mauern und Pergolen zur Errichtung eines fremder Sicht entzogenen Sitzplatzes, Kinderspielflächen, Müllboxen, Terrassen o.ä. zugelassen werden.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches zulässig, sofern sie soweit eingegrünt sind, dass sie der Sicht von öffentlichen Flächen aus entzogen sind.

c) Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Weiterhin sind Stellplätze, Carports und Garagen in den durch Planzeichen festgesetzten Flächen zulässig.

d) In der festgesetzten Grünfläche der Zweckbestimmung Hausgärten ist eine Bebauung mit einer eingeschossigen Gartenlaube ab einer Gartengrundstücksgröße von 300 m² zulässig. Die Gartenlaube darf eine Grundfläche von max. 24 m² einschließlich Freisitz nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauGB) Zusätzliche Gebäude und Nebengebäude sind nicht zulässig (§ 23 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

a) Höhenlage der baulichen Anlagen in den Allgemeinen Wohngebieten:

Die Oberfläche des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss „OFF EG“ darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,60 m über Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der dem Baugrundstück zugeordneten Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt bis zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung bzw. des Gefälles zu verändern.

b) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA7 ist die Firsthöhe mit 8 m über dem Bezugspunkt der westlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

c) Im östlichen Bereich des WA 3 ist für ein Hintergebäude eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Die Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut.

d) Zahl der Vollgeschosse (§16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch Planzeichen festgesetzt. Geschosse gelten als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über der Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben unberücksichtigt.

e) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 darf entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 bis zu 50 % überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a) Abweichend von der offenen Bauweise kann ohne seitliche Grenzabstände gebaut werden (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO).

b) Die Baulinien dürfen im Bereich von z. B. Erker, Loggien und Balkonen überschritten werden, sofern diese Überschreitungen oberhalb des Erdgeschosses liegen (gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO).

4. Maßnahmen zum Schutz und Pflege der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

a) Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
b) Die im Plan festgesetzten zu erhaltenden Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige neue zu ersetzen.

c) Die für Zufahrten, Stellplätze und Hauszugänge zu befestigenden Flächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Für anzulegende Pflasterflächen ist ein Betonunterbau nicht zulässig.

d) Der Übergang von privaten Flächen in öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen ist gestalterisch mit der Hansestadt Stendal abzustimmen.

e) Im Bereich der Flächen für die Anlage von PKW - Stellplätze gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgendes: Die Oberfläche ist wasserdurchlässig zu gestalten durch die Verwendung von Rasenpflastersteinen, Feldlesesteinen oder Mineralgemisch.

Bei der Anlage von über 4 Einstellplätzen im Flächenverband ist eine Eingrünung mit Pflanzen der Artenlisten A, B und C vorzunehmen.

f) Je 200 m² neu versiegelter Fläche ist in den Allgemeinen Wohngebieten und im Bereich der festgesetzten Hausgärten der Grundstücke Bruchstraße ein hochstämmiges Laubgehölz gem. Artenliste B zu pflanzen. Dabei sind mindestens die Hälfte der benötigten Gehölze heimische Obstgehölze zu verwenden.

ARTENLISTE A

Mindestens dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm

- | | |
|---|---------------------|
| <u>Acer platanoides</u> | <u>Spitzahorn</u> |
| <u>Aesculus hippocastanum</u> „Baumannii“ | <u>Roßkastanie</u> |
| <u>Fagus sylvatica</u> „Atropunicea“ | <u>Blutbuche</u> |
| <u>Platanus acerifolia</u> | <u>Platane</u> |
| <u>Quercus palustris</u> | <u>Sumpfeiche</u> |
| <u>Quercus petraea</u> | <u>Traubeneiche</u> |
| <u>Quercus robur</u> | <u>Stieleiche</u> |
| <u>Tilia cordata</u> | <u>Winterlinde</u> |
| <u>Juglans regia</u> | <u>Walnuss</u> |

Obstgehölze in heimisch bewährten Sorten und weitere Kulturvarietäten fremdländischer Gehölze, die geeignet für städtische Sonderstandorte sind. Heimische Arten sollen den Grundstock der Bepflanzung bilden und sind in der Liste hervorgehoben.

ARTENLISTE B

Mindestens dreimal verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm

- | | |
|---|-----------------------|
| <u>Carpinus betulus</u> | <u>Hainbuche</u> |
| <u>Crataegus laevigata</u> „Paul's Scarlet“ | <u>Rotdorn</u> |
| <u>Prunus padus</u> | <u>Traubenkirsche</u> |
| <u>Salix purpurea</u> | <u>Purpurweide</u> |
| <u>Sorbus aucuparia</u> | <u>Eberesche</u> |

ARTENLISTE C

Mindestens zweimal verpflanzte Gehölze in Strauchqualität:

- | | |
|--|-----------------------------|
| <u>Buxus sempervirens</u> | <u>Buchsbaum</u> |
| <u>Cornus mas</u> | <u>Kornelkirsche</u> |
| <u>Cornus sanguinea</u> | <u>Blutroter Hartriegel</u> |
| <u>Cosylus avellana</u> | <u>Hasel</u> |
| <u>Forsythia x intermedia</u> | <u>Forsythie</u> |
| <u>Hydrangea paniculata</u> 'Grandif.' | <u>Gartenhortensie</u> |
| <u>Lonicera xylosteum</u> | <u>Rote Heckenkirsche</u> |
| <u>Philadelphus coronarius</u> Europ. | <u>Pfeifenstrauch</u> |
| <u>Ribes sanguineum</u> | <u>Johannisbeere</u> |
| <u>Rosa spec.</u> | <u>div. Rosenarten</u> |
| <u>Salix caprea</u> | <u>Salweide</u> |
| <u>Salix purpurea</u> | <u>Purpurweide</u> |
| <u>Syringa vulgaris</u> | <u>Flieder</u> |

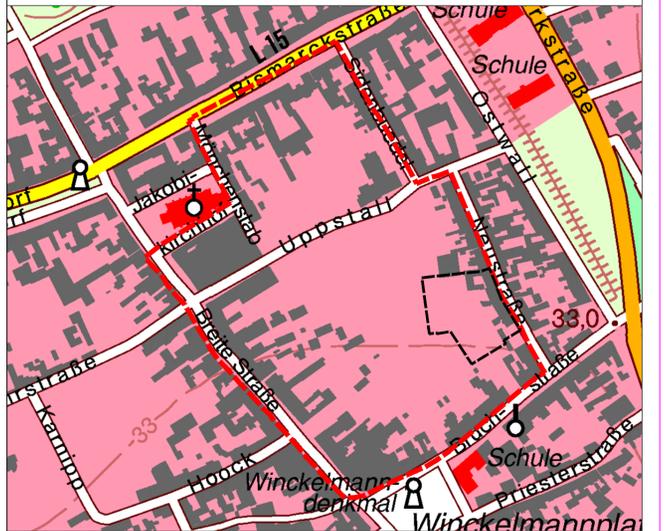
Hinweise:

Bedingungen der archäologischen Denkmalpflege

Das gesamte Bebauungsplangebiet ist Bestandteil des Denkmalbereiches „Altstadt“ und zugleich Bestandteil des archäologischen Flächendenkmals der Altstadt der Stadt Stendal gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 4 DenkmSchG LSA.

Es ist daher als Bedingung zu beachten:

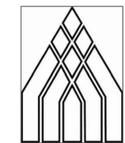
Bei jeglichen Erdgriffen/Erdbewegungsarbeiten, die eine Tiefe von 0,30 m überschreiten (einschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen, Gründungen aller Art, Bodenaustausch und Pflanzgruben für Großgrün), ist davon auszugehen, dass wichtige archäologische Funde und Befunde zerstört werden. Deshalb sind parallel oder vorab zu den geplanten Tiefbaumaßnahmen baubegleitende archäologische Untersuchungen durchzuführen und zu dokumentieren. Es ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Stendal einzureichen.



Geltungsbereich des B-Planes Nr. 11/91
Rechtsverbindlicher Ursprungsbebauungsplan

Geltungsbereich des B-Planes Nr. 11/91
"Uppstall" - 3. Änderung

Kartengrundlage:
Auszug aus dem Topographische Landeskartennetz
Maßstab: 1:10.000 im Original, hier: unmaßstäblich
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt
Veröffentlichungsjahr: 2010
durch: LVermGeo LSA im Jahr 2010
Aktenzeichen: A18 T32179-2010



Hansestadt Stendal
- Der Oberbürgermeister -
Planungsamt



Bebauungsplan Nr. 11/91 "Uppstall" - 3. Änderung

im förmlich festgelegten Sanierungsatzungsgebiet Altstadt

Planstand:
08/2014 - Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Maßstab: 1:500

Plan-Nr.: 1

Bearbeiter:
Martin Prinz

geprüft:
Axel Achilles, Amtsleiter